

INFORME RELATIU A LA DEFINICIÓ DE FASES DEL PROJECTE EXECUTIU I A LA LIMITACIÓ DE L'EXECUCIÓ DE LES OBRES

Expedient: Contracte mixt de consultoria per a la redacció del projecte executiu i execució de l'obra (Lot 1) i serveis de direcció facultativa (Lot 2).

Objecte: Rehabilitació del Castell de la Floresta per a ús turístic.

Òrgan de contractació: Ajuntament de La Floresta.

1. Antecedents

1. El projecte bàsic aprovat per a la rehabilitació del Castell de la Floresta estableix una actuació integral, complexa i seqüenciada, orientada a la consolidació estructural, restauració patrimonial i posada en ús turístic del conjunt monumental.
2. La resolució definitiva de concessió de la subvenció destinada a finançar aquest projecte va ser publicada a finals de l'any 2024, amb més d'un any de retard respecte als terminis inicialment previstos a la convocatòria estatal.
3. Aquest retard ha reduït el període efectiu disponible per a l'execució, certificació i justificació de les actuacions, limitant-lo a aproximadament catorze mesos des de l'inici real de les obres.
4. Les característiques pròpies de la intervenció —bé catalogat, necessitat d'autoritzacions patrimonials, seqüència arqueològica prèvia, complexitat estructural i especialització tècnica— fan inviable materialment la redacció i execució completa del projecte en el temps residual disponible.

2. Necessitat de dividir el projecte executiu en fases

La naturalesa del projecte comporta l'obligatorietat de redactar el **projecte executiu per fases** per motius objectius:

- Les intervencions estructurals i arqueològiques prèvies condicionen la resta dels treballs i no poden executar-se simultàniament.
- El monument presenta zones amb estats de conservació molt diferenciats, la qual cosa obliga a establir una seqüència d'actuació ordenada per garantir la seguretat.
- La compatibilitat entre els treballs constructius i les exigències de tutela patrimonial determina una planificació escalonada.
- La reducció dels terminis disponibles obliga a prioritzar aquelles actuacions que garanteixin un resultat útil i justificable dins del període de subvencions.

Aquesta divisió no respon només a criteris temporals, sinó també a **criteris tècnics, patrimonials i de viabilitat operativa**.

4. Impossibilitat material d'executar la totalitat del projecte bàsic dins el termini disponible

L'esmentat retard en la resolució de la subvenció ha deixat un marge temporal insuficient per:

- Redactar el projecte executiu complet.
- Tramitar les autoritzacions sectorials i patrimonials obligatòries.
- Licitat i executar totes les actuacions previstes al projecte bàsic.
- Realitzar les certificacions i justificacions necessàries.

Tenint en compte que el projecte bàsic contempla intervencions de gran abast, que habitualment requereixen terminis pluriennals, resulta **impossible**, des del punt de vista tècnic i jurídic, assolir la totalitat de l'actuació dins del període fixat per la normativa de subvencions.

5. Determinació de les fases executables

Analitzats els continguts tècnics i els terminis disponibles, s'estableix que només les **tres primeres fases** del projecte executiu són **materialment executables i justificables** dins el període de subvenció.

Aquestes fases comprenen:

- **Actuacions de consolidació estructural prioritària.**
- **Intervencions de seguretat i estabilització de paraments i volums.**
- **Adequacions mínimes per a la visitabilitat i posada en valor turística.**

L'execució d'aquestes tres fases permet complir els objectius essencials del projecte, que són la conservació del bé, la seva estabilització i la seva activació com a recurs cultural i turístic.

Les fases restants, de caràcter complementari, no comprometen els objectius de la subvenció si s'executen posteriorment, ja amb finançament diferenciat.

6. Relació d'imports de les fases que s'executaran

Els imports d'obra corresponents a les fases executables són els següents:

Fase Import total (sense IVA)

Fase 1 115.275,00 €

Fase 2 324.000,00 €

Fase 3 517.856,00 €

Import total previst a executar:

957.131,00 € (sense IVA)

7. Conclusió

De conformitat amb els antecedents i fonaments exposats, aquest informe conclou que:

1. La divisió del projecte executiu en fases és **necessària i adequada** a la naturalesa del monument i a la complexitat de les actuacions.
2. La limitació de l'execució a les tres primeres fases respon a raons **tècniques, jurídiques i temporals** derivades del calendari real d'execució de la subvenció.
3. L'execució parcial prevista **no altera l'objecte del projecte** ni els resultats essencials associats a la línia de finançament.
4. La planificació adoptada garanteix el compliment dels principis de bona gestió, eficiència i correcta aplicació dels fons públics.

IMPORT JUSTIFICAT BASIC								
25.03								
FASE 1								
FASE 2								
FASE 3								
FASE 4								
FASE 5								
Nº	Actuacions	Descripció de les accions	Import de la inversió (sense IVA)	Import de la inversió (sense IVA)	Import de la inversió (sense IVA)	Import de la inversió (sense IVA)	Import de la inversió (sense IVA)	Import de la inversió (sense IVA)
1. ACTUACIONS PRÈVIES			27.131,15 €	27.131,15 €	- €	- €	- €	- €
1.1	TREBALLS ARQUEOLÒGICS	Neteja sistemàtica de tota la superfície rocosa per documentar els possibles testimonis que hagin quedat recollits. També es realitzarà un estudi sistemàtic dels paraments, tant exteriors com interiors en càrta reforçar l'anàlisi mitjançant la realització de tasts selectius en aquells punts que ho requereixin. Una actuació a realitzar sense l'obstacle de la base de la rocosa és la que correspon a les edificacions afegides pel nord, alguna de les quals té un celler, respecte que complementaria especialment el coneixement de la darrera fase de l'edifici, sense descartar-ne l'obtenció d'algun resultat corresponent dels moments més antics.	12.377,05 €					
1.2	BASTIDES I LÍNIA DE VIDA	Muntatge i desmuntatge de bastida. Instal·lació de línia horitzontal de seguretat anticalcaides.	14.754,10 €					
2. ENDERROCS			48.278,69 €	36.209,02 €	- €	- €	12.069,67 €	- €
2.1	ENDERROC DE FORJATS	Enderrocamnt dels dos forjats inferiors centrals, de forma manual i sense afectar la resta del monument.	12.131,15 €					
2.2	ENDERROC DE COBERTA	Enderroc de coberta existent amb desmuntatge de teula corba, a mà, amb recuperació de les peces. Desmuntatge d'encavallades existents mitjançant grua telescòpica sobre camió.	19.180,33 €					
2.3	EXTRACCIÓ DE TANCAMENTS EXTERIORS	Extracció de tancaments exteriors per a la seva substitució.	3.688,52 €					
2.4	ENDERROCS INTERIORS	Enderrocamnt de parets interiors, escales, així com tota els elements intrusius resultat de la intervenció de finals del s.XX per a redistribució del monument.	10.163,93 €					
2.5	EXTRACCIÓ D'INSTAL·LACIONS EXISTENTS	Extracció d'instal·lacions existents d'electricitat, fontaneria i evacuació de residus.	3.114,75 €					
3. RESTAURACIONS								
3.B. RESTAURACIONES PARAMENTOS Y BIENES MUEBLES (3.2.3.3)			147.540,98 €	- €	147.540,98 €	- €	- €	- €
3.1	MURS EXTERIORS	Obrs de manteniment i consolidació estructural de les façanes exteriors, inclosa les de la torre, especialment la xemeneia i la llar de foc de la tercera planta, garantint l'estabilitat i l'accés al balcó mirador superior.	40.983,61 €					
3.2	RECUPERACIÓ DE SOSTRES RENAISSANTISTES	Treballs de restauració de forjats i parets renaixentistes.	106.557,38 €					
3.B. RESTAURACIONES PARAMENTOS Y BIENES MUEBLES (3.2.3.3)			163.934,43 €	- €	- €	163.934,43 €	- €	- €
3.3	TRACTAMENTS BIÒCIDES DE LA FUSTA	Realització de tractaments biocides de la fusta per eliminar insectes xilòfags.	16.393,44 €					
3.4	NETEJA DE LA FUSTA I MOTLLURES	Tractament de neteja de la fusta i motllures de guix amb restes de polícoria.	147.540,98 €					
4. COBERTES			54.267,21 €	- €	- €	54.267,21 €	- €	- €
4.1	SUBSTITUCIÓ D'ENCAVALLADES DE FUSTA	Reconstrucció de les encavallades de fusta, imitant l'actuació realitzada anteriorment al mateix edifici.	12.172,13 €					
4.2	REHABILITACIÓ DE COBERTA	Rehabilitació de la coberta actual, en què es col·locarà aïllament tèrmic, es canviaran les parts afectades i es garantirà la impermeabilitat del conjunt.	26.931,15 €					
4.3	RECONSTRUCCIÓ D'ACCÉS A LA TORRE	Reconstrucció de l'accés actual a la torre a través de la coberta del palau per aconseguir un graü d'accessibilitat més gran de l'actual, realitzat mitjançant una escala d'accés vertical.	15.163,93 €					
5. ACTUACIONS INTERIORS			156.967,21 €	- €	- €	84.221,31 €	72.745,90 €	- €
5.1	RESTAURACIÓ ESCALES I ACCESOS	Restauració i recuperació definitiva de les escales i els accessos històrics existents.	19.672,13 €					
5.2	RESTAURACIÓ DE CUBS I CELLERS	Restauració i recuperació definitiva dels dos cups i els dos cellers.	12.295,08 €					
5.3	RECONSTRUCCIÓ DE SOSTRES ORIGINALS	Reconstrucció dels forjats de fusta als nivells originals del palau.	36.885,25 €					
5.4	NUCLI VERTICAL DE COMUNICACIÓ	Execució de nou nucli de comunicació vertical compost per l'escala, un ascensor i una plataforma elevadora.	77.868,85 €					
5.5	DISTRIBUCIONS INTERIORS	Execució de distribucions interiors descrites al projecte.	10.245,90 €					
6. SANEJAMENT			10.245,90 €	- €	- €	- €	10.245,90 €	- €
6.1	SUBSTITUCIÓ DE SANEJAMENT	Modernització dels sistemes de gestió de residus, mitjançant l'aparició de magatzems de neteja i espais per a l'acumulació de residus de forma selectiva, així com la implementació de millores en els sistemes de tractament d'aigües grises, mitjançant la rehabilitació del sistema de recollida d'aigües fecals i pluvials amb una xarxa separativa, que aïllarà permetrà la reutilització de les aigües d'utilització.	10.245,90 €					
7. TANCAMENTS INTERIORS			36.885,25 €	- €	- €	- €	36.885,25 €	- €
7.1	TANCAMENTS INTERIORS	Execució de tancaments interiors, com ara portes de pas, baranes, divisions practicables en exposicions, i altres.	36.885,25 €					
8. TANCAMENTS EXTERIORS			80.327,87 €	- €	- €	80.327,87 €	- €	- €
8.1	SUBSTITUCIÓ DE TANCAMENTS EXTERIORS	Substitució de tancaments exteriors per fusteria de fusta i triple vidre sota emissiu. Als perfils de fusta per augmentar les seves prestacions tèrmiques s'augmentarà el gruix de la fusteria fins a un gruix de 110 mm. Amb valors de transmissió d'U entre 1,1 a 0,9 W/m2 per a alta eficiència energètica.	80.327,87 €					
9. INSTAL·LACIONS			269.190,33 €	- €	73.770,49 €	41.721,31 €	141.893,28 €	11.885,25 €
9.1	INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA	Execució de nova instal·lació d'electricitat interior i exterior.	20.081,97 €					
9.2	INSTAL·LACIÓ D'IL·LUMINACIÓ	Execució de nova instal·lació d'il·luminació interior i exterior eficient, d'acord amb els criteris de la carta de Madrid de 2004 sobre il·luminació monumental.	73.770,49 €					
9.3	INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA	Execució de nova instal·lació de fontaneria interior i exterior.	11.885,25 €					
9.4	INSTAL·LACIÓ DE CALEFACCIÓ I/O CLIMATITZACIÓ	Instal·lació de calefacció i/o climatització, mitjançant sistemes d'alta eficiència energètica mitjançant sistema d'aerotèmia mitjançant fancoils + geotèrmia + plaques fotovoltaiques, que s'instal·laran a parcel·la contínua de la mateixa propietat per al proveïment de l'edifici monumental objecte d'aquesta memòria.	110.655,74 €					
9.5	INSTAL·LACIÓ DE VENTILACIÓ	Instal·lació de sistema de ventilació per a renovació de l'aire interior, amb recuperador de calor d'alta eficiència energètica.	31.147,54 €					
9.6	INSTAL·LACIÓ DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS	Instal·lacions de protecció contra incendis, seguretat i alarmes.	5.245,90 €					
9.7	INSTAL·LACIÓ DE TELECOMUNICACIONS	Instal·lació de xarxes wifi, reserves en línia, visites virtuals, xarxes de domòtica i telecomunicacions.	16.393,44 €					
10. EQUIPAMENTS			80.000,00 €	31.147,54 €	7.377,05 €	- €	- €	11.475,41 €
10.1	EQUIPAMENTS DE CONSERVACIÓ PREVENTIVA I CONTROL CLIMÀTIC	Equipaments de conservació preventiva i control climàtic: deshumidificadors i dataloggers.	7.377,05 €					
10.2	EQUIPAMENTS SANITARIS	Equipaments sanitaris per a banys.	11.475,41 €					
10.3	MOBILIARI PER A USOS EXPOSITIUS	Subministrament i instal·lació de mobiliari interior per a usos expositius, així com poguessin ser prestatges, suports, bancs, armaris d'emmagatzematges, etc.	31.147,54 €					
11. ADEQUACIONS EXTERIORS			36.885,25 €	- €	36.885,25 €	- €	- €	- €
11.1	PAVIMENTACIÓ I URBANITZACIÓ EXTERIOR	Pavimentació i urbanització del recinte del monument, garantint-ne l'accessibilitat.	25.000,00 €					
11.2	MUR DE TANCAMENT EXTERIOR	Execució de mur de pedra per a delimitació i control d'accés al recinte del monument.	11.885,25 €					
IMPORT TOTAL			1.081.644,26 €	94.487,70 €	265.573,77 €	424.472,13 €	273.750,00 €	23.360,66 €
BI 6%			64.898,66 €	5.669,26 €	15.934,43 €	25.468,33 €	16.425,00 €	1.401,64 €
DG 16%			173.063,08 €	15.118,03 €	42.491,80 €	67.915,54 €	43.800,00 €	3.737,70 €
			1.319.606,00 €	115.275,00 €	324.000,00 €	517.856,00 €	333.975,00 €	28.500,00 €
IVA 21%			277.117,26 €	24.207,75 €	68.040,00 €	108.749,76 €	70.134,75 €	5.985,00 €
			1.596.723,26 €	139.482,75 €	392.040,00 €	626.605,76 €	404.109,75 €	34.485,00 €
				Fase 1				
				139.482,75 €				
				8,74%				
					Fase 1+2			
					531.522,75 €			
					33,29%			
						Fase 1+2+3		
						1.158.128,51 €		
						72,51%		
							Fase 1+2+3+4	
							1.562.238,26 €	
							97,84%	
								Fase 1+2+3+4+5
								1.596.723,26 €
								100,00%